

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-408-0001-0177

Kiinteistön nimi Koko tila
Kurrela
Pinta-ala 3016 m²
Kaavatilanne Ei kaavaa
Rakennettu kerrosala 171 m²

TOIMENPIDE Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi

Lisäselvitykset Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos
Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 135m²
Kerrosala: 135m²

POIKKEUS Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § mukaan ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä on suunnittelun tarve.

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

Liitteet	Naapurin kuuleminen	6 kpl
	Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl
	Asemapiirros	1 kpl
	Hakemus vireilletullessa	1 kpl
	Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl
	Karttaote	1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 3016 m²:n suuruinen tila Kurrela 635-408-1-177. Tila on muodostettu vuonna 2022 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöistä 635-408-1-176-M601 ja 635-408-1-175. Muodostunut kiinteistö on merkitty rekisteriin 16.8.2023. Toimituksessa yhdistettiin kantakiinteistöön 635-408-1-175 (2555 m²) määräala (461 m²) tilasta 635-408-1-176.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2019 valmistunut vapaa-ajan rakennus 135 k-m² ja 1956 valmistunut saunarakennus 15 k-m². Vierasmajan rakentamiselle 21 k-m² on myönnetty rakennuslupa, jota ei ole vielä saatettu valmiiksi.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamishakemus koskien lupaa muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi rakennuspaikalla 3016 m² tilalla Kurrela hyväksytään. Poikkeaminen rannan suunnittelutarpeesta myönnetään.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Kiinteistö sijaitsee kaavoittamattomalla ranta-alueella ja alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavaa ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa.

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssa rakennuspaikalle on osoitettu maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pinteleen kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty käyttötarkoituksen muutoksen alainen rakennus.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista kaavaa ja rakentaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettulla ranta-alueella, joten hanke edellyttää poikkeamislupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa säädetyistä kielloista.

Käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla rakennusjärjestyksen kohdan 3.3 määräyksen mukaan enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m². Asutokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, johon saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Asuinrakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä talousrakennuksia.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityistä syytä ei ole määritelty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitöissä, mutta rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan oikeus- ja lupakäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan erityisen syyn on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt tai taloudelliset syyt eivät ole erityisiä syitä. Erityisillä syillä hakija myös osoittaa, että hanke on toteutettavissa vaarantamatta kaavasta, säännöksistä tai määräyksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen

(MRL 171 § 1 mom.):

"Päärakennus on rakennettu asuinrakennuksen vaatimusten mukaisesti."

"Kiinteistö on liitetty kunnan vesijohto- ja jätevesijärjestelmään."

"Kiinteistö sijaitsee lähellä kuntakeskusta."

Emätilatarkastelu

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate pyritään turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Tämän mukaisesti lupamenettelyssä tutkitaan emätilan käyttämä rakennusoikeuden määrä. Emätilaksi katsotaan yleensä se tila, joka on ollut olemassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi.

Rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että hakemuksen mukaisesta kiinteistöistä on muodostunut jo rakennuspaikka, joten luvan myöntäminen ei vaaranna vaatimusta maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

Johtopäätökset

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntatietojärjestelmän mukaan 135 m² suuruinen vapaa-ajan rakennus, jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Kukkosenttieltä ja se on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Lähimmät päivittäispalvelut sijaitsevat noin 4 kilometrin etäisyydellä Onkkaalassa (kauppa, koulu, päiväkot).

Rakennuspaikan käyttämä kerrosala on hakijan esittämän suunnitelman ja kuntatietojärjestelmän mukaan 171 k-m². Ranta-alueilla vakituisen asumisen rakentamisaikalle rakennettavien kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7% rakennuspaikasta, kuitenkin enintään 300 m². Kiinteistön rakennusoikeus kasvaa käyttötarkoituksen muutoksen myötä ja olisi rakennusjärjestyksen määräyksen mukaan 211 k-m². Vapaa-ajan käytössä kiinteistön rakennusoikeus olisi rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 7 % rakennuspaikanpinta-alasta, kuitenkin enintään 170 m². Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan rakennusoikeuden lisääntymistä ei voida pitää merkittävänä. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jonka läheisyydessä ei ole asemakaavoitettuja alueita. Kiinteistön molemmilla puolilla ranta-alueella on muodostunut vakituista asumista, jota voidaan pitää puoltavana seikkana lupaharkinnassa. Koska hankkeessa on kyse jo rakennuspaikaksi muodostuneen kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisesta, sen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoihin. Poikkeamisella on vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä jo olemassa olevan vapaa-ajan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen pysyvään asumiseen sekä sen, että käyttötarkoituksen muutoksella tuetaan rakennetun ympäristön

kiertotaloutta ja vähähiilisyttä voidaan todeta, että lomarakennuskäytössä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennuspaikaksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171 §, 173 § ja 174 §
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

PÄÄTÖS Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.08.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 18.09.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 19.09.2024 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija Arttu Jokinen
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antamispäivä 17.08.2023

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1,
13100 HÄMEENLINNA
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
FAX: 0295642269

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- rakennus- ja ympäristöjaoston päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeus perii päätöksistään oikeudenkäyntimaksun, joka v. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)